LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'élevait à 3,2 % en octobre 2013, alors qu'il était de 2,8 % un an plus tôt.
- La zone 3 (le reste de la RMR) enregistrait le plus haut taux d'inoccupation, soit 3,7 %.
- Le taux de disponibilité global a augmenté de 2012 à 2013 : il est passé de 3,3 à 3,8 %.
- Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête d'octobre 2012 et d'octobre 2013, le loyer moyen des logements de deux chambres a progressé de 5,2 %, pour se chiffrer à 864 $.

Figure 1

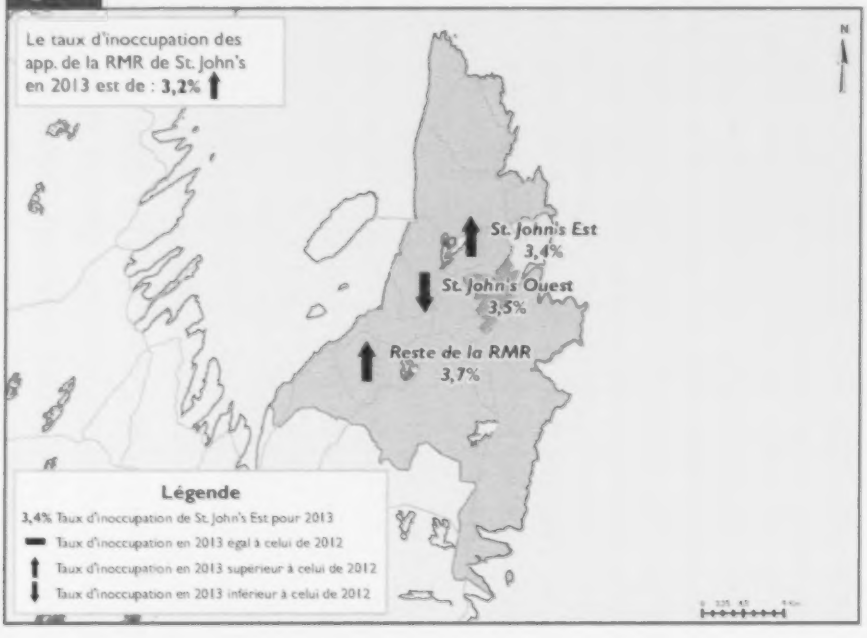

Le taux d'inoccupation des app. de la RMR de St. John's en 2013 est de : 3,2%
N
St. John's Est
3,4%
St. John's Ouest
3,5%
Reste de la RMR
3,7%
Légende
3,4% Taux d'inoccupation de St. John's Est pour 2013
Taux d'inoccupation en 2013 égal à celui de 2012
Taux d'inoccupation en 2013 supérieur à celui de 2012
Taux d'inoccupation en 2013 inférieur à celui de 2012

Table des matières

1 Faits saillants

2 Hausse du taux d'inoccupation dans la région de St. John's

3 Il est difficile pour les locataires d'accéder à la propriété

4 Les jeunes adultes font croître la demande de logements locatifs

4 Hausse des taux de disponibilité

4 L'économie influe sur le marché locatif

6 Carte de zone

8 Liste des tableaux

17 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2012	oct. 2013
Abbotsford	4,2	3,2
Barrie	2,0	3,0
Brantford	3,5	2,9
Calgary	1,3	1,0
Edmonton	1,7	1,4
Gatineau	3,3	5,1
Grand Sudbury	2,7	3,4
Guelph	1,4	1,9
Halifax	3,0	3,2
Hamilton	3,5	3,4
Kelowna	4,0	1,8
Kingston	1,7	2,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	2,9
London	3,9	3,3
Moncton	6,7	9,1
Montréal	2,8	2,8
Oshawa	2,1	2,1
Ottawa	2,5	2,9
Peterborough	2,7	4,8
Québec	2,0	2,3
Regina	1,0	1,8
Saguenay	2,0	2,8
Saint John	9,7	11,4
Saskatoon	2,6	2,7
Sherbrooke	5,0	5,3
St. Catharines-Niagara	4,0	4,1
St. John's	2,8	3,2
Thunder Bay	1,1	2,6
Toronto	1,7	1,6
Trois-Rivières	5,2	5,1
Vancouver	1,8	1,7
Victoria	2,7	2,8
Windsor	7,3	5,9
Winnipeg	1,7	2,5
Tous les centres	**2,6**	**2,7**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Hausse du taux d'inoccupation dans la région de St. John's

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation a augmenté en octobre 2013; il est donc resté au-dessus de la moyenne sur 10 ans, qui est de 2,5 %. Même si le prix élevé des habitations et la vigueur de l'activité économique ont continué de soutenir la demande de logements locatifs, ces facteurs n'ont pas empêché la hausse du taux d'inoccupation. L'offre d'appartements locatifs neufs et la concurrence accrue livrée par le marché locatif secondaire, notamment par les appartements neufs en sous-sol, ont privé le marché locatif traditionnel d'une partie de ses locataires, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

L'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne (pendant les deux premières semaines d'octobre) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recensé 3 498 appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's. De ce nombre, 3,2 % étaient inoccupés, contre 2,8 % en octobre 2012. Cette année, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 3,7 % dans chacune des zones de l'agglomération de St. John's. Le changement le plus marqué s'est produit dans St. John's Est (zone 1), où le taux est passé de 2,2 à 3,4 %. La proportion d'unités vacantes est descendue de 3,5 à 2,9 % dans St. John's Ouest (zone 2), tandis que dans le reste de la RMR (zone 3), elle est montée de 2,8 à 3,7 %.

C'est dans la catégorie des logements de trois chambres et plus que le pourcentage d'unités inoccupées était le plus élevé (6,0 %) et dans celle des logements d'une chambre qu'il était le plus bas (2,4 %). Les unités de deux chambres et les studios avaient des taux d'inoccupation respectifs de 3,0 % et de 4,8 % en octobre.

En 2013, le loyer moyen a augmenté dans toutes les catégories de logements. Dans les immeubles communs aux enquêtes de 2012 et 2013, la catégorie des logements de deux chambres est celle où le loyer moyen s'est accru le plus (+5,2 %). Les logements de une chambre, les studios et les unités de trois chambres et plus ont enregistré des hausses respectives de 3,9 %, de 4,6 % et de 2,2 % (la plus faible).

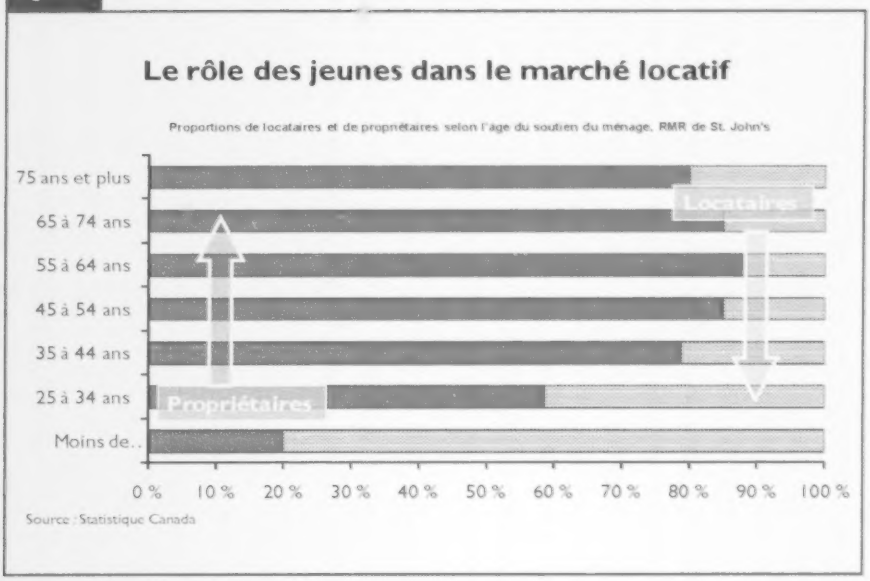
Les loyers moyens en octobre 2013 étaient les suivants dans les différentes catégories de logements : studios, 649 $; unités de une chambre, 739 $; unités de deux chambres, 864 $; unités de trois chambres et plus, 870 $. L'ascension constante des loyers moyens depuis 2008 reflète l'accroissement de l'activité dans l'ensemble du marché de l'habitation.

Les loyers moyens continuent de monter, malgré la demande limitée dont font l'objet les logements compris dans l'univers locatif visé par l'Enquête. Les données recueillies sur le marché local indiquent que les logements du marché secondaire et les copropriétés à louer ont attiré des locataires, au détriment du marché des logements locatifs traditionnels, qui prennent de l'âge. Le parc des logements du marché locatif secondaire[1] comptait 15 464 unités, alors que l'univers d'enquête était composé de 3 498 appartements d'initiative privée. La demande de logements locatifs secondaires a fait monter les taux d'inoccupation des logements visés par l'Enquête, alors même que la demande globale sur le marché de l'habitation de la ville continue de faire croître les prix et les loyers.

Dans la région, le marché locatif traditionnel est durement touché par la concurrence que lui oppose

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Figure 2



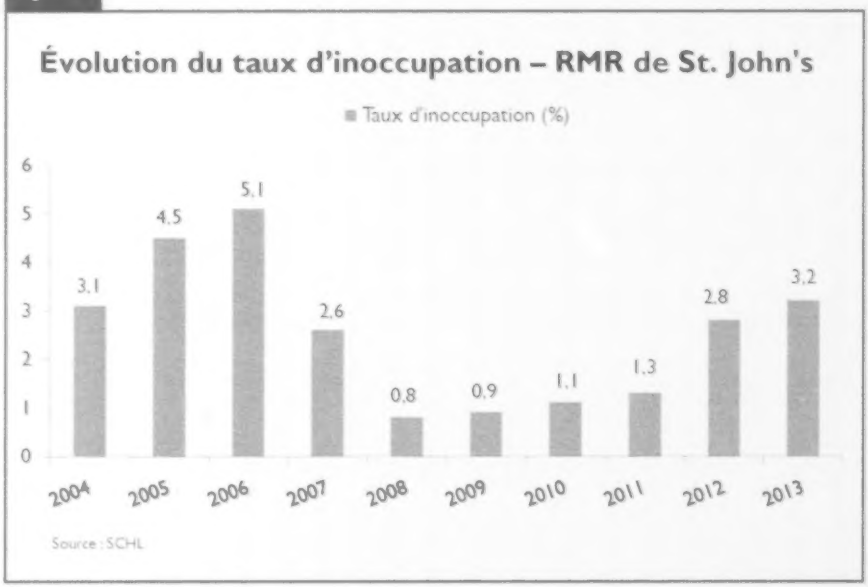
l'important marché locatif secondaire. Ce dernier englobe les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée, les duplex ainsi que d'autres habitations offertes en location, dont la plupart sont des logements accessoires (appartements aménagés en sous-sol). En fait, il y a eu une forte augmentation du nombre d'appartements en sous-sol ces dernières années. En raison du prix élevé des maisons, de nombreux acheteurs choisissent d'aménager de tels appartements dans leur maison pour toucher un revenu locatif qui les aidera à composer avec leurs charges de remboursement hypothécaire.

La croissance de l'économie et du marché de l'habitation de la RMR de St. John's s'est traduite par une hausse des investissements des fiducies de placement immobilier dans ce marché au cours des dernières années. En fait, ces fiducies ont acheté un certain nombre de grands immeubles d'appartements dans la région. Conformément aux prévisions de la SCHL pour le segment des logements collectifs, l'une de ces fiducies a achevé la construction d'un immeuble d'appartements à Pleasantville plus tôt cette année et envisage de mettre d'autres ensembles en chantier. Cet immeuble d'appartements locatifs neufs, le premier à voir le jour en plus de 25 ans, représente un important jalon qui aura une incidence directe sur le marché locatif relativement petit de St. John's. Si les ensembles neufs comme celui-ci connaissent du succès, il est probable que d'autres chantiers seront ouverts dans un avenir prévisible. L'ajout de nouvelles unités sur le marché pourrait faire croître les pressions à la hausse qui s'exercent sur les taux d'inoccupation si certains ménages locataires choisissent de quitter des logements anciens pour emménager dans des unités plus récentes. Les loyers moyens, surtout dans la catégorie des logements de deux chambres, augmenteront également, à cause des loyers beaucoup plus élevés qui sont exigés dans les immeubles d'appartements locatifs neufs.

Il est difficile pour les locataires d'accéder à la propriété

Dans la région de St. John's, le marché de l'habitation est resté stable en 2013 et les prix des logements ont continué de monter, pour atteindre environ 300 000 $ en moyenne. Ainsi, les locataires qui désirent devenir propriétaires disposaient d'un nombre réduit d'options cet automne. La construction résidentielle a diminué

Figure 3



en 2013, mais la croissance des prix s'est poursuivie de façon constante sur le marché du neuf, de sorte qu'acheter une habitation neuve est devenu plus dur financièrement pour les éventuels accédants et les autres ménages locataires. Fin septembre, le prix moyen des maisons individuelles neuves atteignait environ 396 000 $, alors qu'il était de 387 000 $ douze mois auparavant. On peut donc dire qu'il n'est pas devenu plus facile d'accéder à la propriété en 2013 dans la région de St. John's. Toutefois, la hausse modérée du taux d'inoccupation montre vraisemblablement que certains ménages locataires ont bel et bien réussi à devenir propriétaires, en achetant un logement neuf ou existant. Les prix élevés et la croissance économique ont continué de soutenir la demande de logements en général durant la période visée par l'Enquête, mais d'autres facteurs, dont les faibles taux hypothécaires et l'augmentation d'au moins 5 % des revenus, ont privé le marché locatif d'une partie de sa demande, qui s'est déplacée vers le marché des logements de propriétaires-occupants. En outre, la hausse de l'aménagement d'appartements en sous-sol a continué d'accroître la concurrence sur le marché locatif. Ces appartements sont plus neufs et mieux équipés que les appartements d'initiative privée qui font partie du parc locatif actuel, ce qui les rend attrayants pour certains locataires.

Les jeunes adultes font croître la demande de logements locatifs

En 2013, le bassin de locataires potentiels dans la région a continué d'être alimenté par le flux constant de jeunes adultes qui quittent le domicile parental ou les collectivités rurales pour s'établir à St. John's. Comme le montre la hausse de 2 % de la population en âge de travailler – celle des personnes de 15 ans et plus, dont le nombre est monté à 165 600 à la fin de septembre – , la migration est demeurée forte en 2013 dans la région de St. John's et a stimulé la demande de logements locatifs.

Les jeunes adultes (ceux de la tranche d'âge de 18 à 24 ans) ont le plus tendance à louer; environ 80 % de ces jeunes ménages sont locataires, en moyenne. Ce segment de la population continue année après année d'être un important moteur de la demande de logements locatifs à St. John's.

Depuis quelques années, un autre facteur qui influe sur le marché locatif local est le retour à Terre-Neuve-et-Labrador de jeunes adultes qui avaient quitté la province pour aller vivre ailleurs au pays ou à l'étranger et qui reviennent travailler à St. John's. Ce segment de la population tend aussi à commencer par louer un logement avant d'en acheter un sur le marché du neuf ou de la revente. Les secteurs locaux du pétrole et de la construction commerciale continuent de générer des emplois, de sorte que beaucoup de jeunes ingénieurs et de professionnels de la construction sont venus s'établir dans la région de St. John's en 2013.

Les inscriptions continuent d'augmenter à l'Université Memorial et dans les collèges de la région. L'université, en particulier, attire des étudiants étrangers et un nombre accru d'étudiants d'autres provinces canadiennes. Cette année, une grande résidence pour étudiants a été achevée sur le campus avant la période d'inscription de septembre, ce qui a sans doute contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Cependant, l'offre actuelle de logements pour étudiants est insuffisante pour répondre à la demande, dont une bonne partie déborde sur les marchés locatifs primaire et secondaire du secteur privé.

Hausse des taux de disponibilité

Le taux de disponibilité global a augmenté en octobre 2013 par rapport à octobre 2012 : il est passé de 3,3 à 3,8 %. Les pourcentages vont de 2,8 % (logements de une chambre) à 7,2 % (logements de trois chambres ou plus). Les unités de deux chambres enregistraient un taux de disponibilité de 3,6 % et les studios, de 5,1 %. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné ou reçu un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus complète des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

L'économie influe sur le marché locatif

La conjoncture économique dans la région de St. John's a de nouveau favorisé la demande sur le marché de l'habitation cette année. La production accrue de pétrole en mer et la longue liste d'importants projets d'investissement envisagés à l'échelle provinciale se sont traduites par une vive activité économique et ont soutenu l'ensemble du marché de l'habitation. Cette tendance continue à avoir des répercussions très positives sur l'économie de St. John's, car le gros des activités pétrolières a des retombées directes dans la capitale. Le pétrole contribue maintenant pour environ 40 % dans le PIB de la province et pour environ le tiers dans les recettes du gouvernement provincial.

En 2013, la croissance économique a aussi été alimentée par des dépenses

de consommation soutenues et des investissements privés supplémentaires dans le secteur énergétique. Les nouvelles récentes au sujet de nouveaux champs pétroliers à l'extérieur du secteur de production actuel ont elles aussi contribué à l'optimisme général que suscitent le secteur de l'habitation et l'économie. Vu leur taille et leur portée, ces nouveaux chantiers stimuleront l'économie provinciale pendant plusieurs années et donneront un coup de pouce supplémentaire à l'économie locale. Au nombre des indicateurs économiques pour 2013 figurent la forte hausse de l'emploi, la croissance démographique positive et l'augmentation des ventes au détail et des ventes de véhicules automobiles. Ces facteurs se sont traduits par un taux d'inoccupation relativement bas et une progression des loyers sur le marché locatif au cours des dernières années.

Par comparaison aux sommets inégalés atteints en 2012, la croissance de l'emploi et de la population active dans la région de St. John's a été stationnaire en 2013. Le taux de chômage est resté à un niveau exceptionnellement bas : il se situait en moyenne à 6,4 % à la fin de septembre, ce qui a fourni un soutien supplémentaire au marché locatif. La vitalité du marché du travail a continué de pousser à la hausse les revenus et les salaires hebdomadaires moyens. Dans l'ensemble, le revenu des particuliers a continué de croître à un taux annuel moyen d'environ 5 %. Cette vigueur de l'économie a de nouveau été favorable au marché locatif de la RMR en 2013.

RMR de St. John's
N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove
Portugal Cove-St. Philip's
St. John's
Mount Pearl
Paradise
Conception Bay South
Petty Harbour-Maddox Cove
Bay Bulls
Witless Bay
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - St. John's Est	6,0	6,0	2,4	2,9	1,5	3,3	0,0	2,6	2,2	3,4
Zone 2 - St. John's Ouest	1,9	3,3	2,2	2,1	4,4	2,9	4,4	5,5	3,5	2,9
Ville de St. John's (zones 1-2)	4,2	4,8	2,3	2,5	3,0	3,1	2,0	3,9	2,8	3,2
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,7	1,5	3,3	1,7	6,7	13,3	2,8	3,7
St. John's (RMR)	**4,2**	**4,8**	**2,1**	**2,4**	**3,0**	**3,0**	**3,0**	**6,0**	**2,8**	**3,2**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - St. John's Est	576	632	724	756	807	901	916	949	762	826
Zone 2 - St. John's Ouest	672	679	710	731	818	853	884	880	781	804
Ville de St. John's (zones 1-2)	610	648	718	744	813	877	902	919	771	815
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	657	703	631	707	679	692	650	702
St. John's (RMR)	**611**	**649**	**709**	**739**	**798**	**864**	**854**	**870**	**758**	**804**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - St. John's Est	204	203	535	534	777	822	126	125	1 642	1 684
Zone 2 - St. John's Ouest	153	153	430	428	800	801	100	96	1 483	1 478
Ville de St. John's (zones 1-2)	357	356	965	962	1 577	1 623	226	221	3 125	3 162
Zone 3 - Reste de la RMR	6	4	142	143	138	132	56	57	342	336
St. John's (RMR)	**363**	**360**	**1 107**	**1 105**	**1 715**	**1 755**	**282**	**278**	**3 467**	**3 498**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - St. John's Est	6,0 b	6,0 b	2,6 b	3,2 b	1,9 b	3,8 b	0,8 b	2,6 b	2,6 b	3,8 b
Zone 2 - St. John's Ouest	1,9 b	4,0 b	2,7 b	2,6 b	5,1 b	3,8 b	5,4 b	9,0 b	4,1 b	3,8 b
Ville de St. John's (zones 1-2)	4,2 b	5,1 b	2,6 b	3,0 b	3,5 b	3,8 b	2,9 b	5,5 b	3,3 b	3,8 b
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,7 b	1,5 b	4,0 b	1,7 b	6,7 b	13,3 b	3,1 b	3,7 b
St. John's (RMR)	**4,2 b**	**5,1 b**	**2,4 b**	**2,8 b**	**3,6 b**	**3,6 b**	**3,7 b**	**7,2 b**	**3,3 b**	**3,8 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Zone 1 - St. John's Est	2,5	5,1	4,5	3,0	3,2	4,4	6,1	2,2	3,8	4,6
Zone 2 - St. John's Ouest	5,9	3,9	5,3	4,3	5,0	4,7	3,8	++	4,8	3,3
Ville de St. John's (zones 1-2)	4,3	4,4	4,9	3,7	4,1	4,6	4,8	1,3	4,3	4,0
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	3,3	6,5	3,3	10,6	5,2	6,9	3,3	8,1
St. John's (RMR)	**4,2**	**4,6**	**4,8**	**3,9**	**4,0**	**5,2**	**4,8**	**2,2**	**4,2**	**4,4**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)										
Avant 1940	**	**	2,4	3,5	1,8	2,1	0,0	3,1	1,9	2,8
1940 à 1959	**	11,0	**	4,4	2,8	2,7	0,0	0,0	2,6	3,3
1960 à 1974	8,4	4,2	3,1	1,8	3,2	5,0	4,2	15,8	4,3	4,5
1975 à 1989	0,6	5,3	1,6	1,6	3,0	2,5	3,2	5,6	2,3	2,8
1990 ou après	**	**	1,8	1,5	2,8	2,8	23,0	0,0	3,6	2,3
Tous les immeubles	4,2	4,8	2,1	2,4	3,0	3,0	3,0	6,0	2,8	3,2

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)										
Avant 1940	**	674	755	747	825	862	934	989	807	822
1940 à 1959	**	546	718	734	788	836	797	790	758	789
1960 à 1974	623	658	740	788	773	833	717	681	727	765
1975 à 1989	594	635	684	714	781	829	850	862	742	783
1990 ou après	**	**	610	**	940	1 125	1 033	1 015	836	1 004
Tous les immeubles	611	649	709	739	798	864	854	870	758	804

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	**	4,3	3,2	3,3	3,5	3,9	**	3,5	3,3	3,7
6 à 19 unités	8,7	0,0	2,7	4,8	1,2	3,6	3,0	8,1	2,3	5,0
20 à 49 unités	0,0	8,7	1,2	2,3	2,0	2,9	2,7	2,7	1,8	2,9
50 à 99 unités	5,5	5,2	4,3	3,1	5,2	3,2	3,8	7,7	5,1	4,0
100 unités et +	0,0	2,3	0,5	0,8	2,2	0,0	**	**	0,9	0,9
Tous les immeubles	4,2	4,8	2,1	2,4	3,0	3,0	3,0	6,0	2,8	3,2

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	539	570	691	695	771	825	885	875	730	754
6 à 19 unités	**	765	656	681	735	792	823	844	738	773
20 à 49 unités	616	643	696	731	806	855	862	911	786	830
50 à 99 unités	616	668	770	837	811	924	**	**	759	843
100 unités et +	624	635	727	747	840	876	**	**	763	780
Tous les immeubles	611	649	709	739	798	864	854	870	758	804

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - St. John's Est	2,8	3,9	1,0	5,4	0,6	2,0	5,1	4,8	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	4,8	4,0	4,3	**	3,4	4,1	5,0	3,4	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	3,3	3,9	2,0	4,4	1,8	2,9	5,0	4,0	1,0	0,6
Zone 3 - Reste de la RMR	3,4	**	3,7	7,2	-	-	**	**	**	**
St. John's (RMR)	**3,3**	**3,7**	**2,3**	**5,0**	**1,8**	**2,9**	**5,1**	**4,0**	**0,9**	**0,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 499 $	**	**	0,0	**	**	**	**	**	**	0,0
500 à 599 $	5,5	0,0	1,1	**	**	5,4	**	5,8	4,2	2,6
600 à 699 $	1,4	4,9	2,3	1,9	1,5	5,7	6,6	**	2,1	4,0
700 à 799 $	7,2	**	3,4	2,6	3,7	1,7	**	8,3	3,8	3,0
800 $ et +	**	**	4,2	4,1	3,3	3,1	2,1	4,9	3,3	3,4
Toutes les fourchettes	4,2	4,8	2,1	2,4	3,0	3,0	3,0	6,0	2,8	3,2

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	802	683	1 169	1 153	1 110	1 090
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	562	**	626	682	596	725
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	579	**	668	859	897	740	665
Tous les types de logement	**	**	631	579	671	732	766	802	704	734

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
St. John's (RMR)		
Logements individuels	1 444	1 581
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 595	7 994
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	15 376	15 464

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64457_2013_A01